

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2014

تقرير مراقبِي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين الكرام
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جمِيعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2014 والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وهي مسؤولة كذلك عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية سواء الناتجة عن الإختلاس أو الخطأ.

مسؤولية مراقبِي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا التقيد بمتطلبات آداب المهنة وأن نقوم بتحطيم وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على القيام بإجراءات للحصول على أدلة بشأن المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة. تم اختيار هذه الإجراءات بناءً على تقديرنا بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة ، سواء الناتجة عن اختلاس أو خطأ. عند إجراء تقييم المخاطر نأخذ في الاعتبار أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة ، وذلك لغایيات إعداد إجراءات تدقيق مناسبة ، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة.

باعتقادنا أن الأدلة التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق كافية وتتوفر أساساً معقولاً يمكننا من إبداء رأينا.

الكرم تقرير مراقبى الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين
شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق - تتمة

الرأى

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة تظهر بعدلة ، من كافة النواحي المالية ، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية لسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مدقق آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حول هذه البيانات المالية الموحدة في تقريره بتاريخ 23 مارس 2014.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية الموحدة تراعى أحكام قانون الشركات التجارية رقم (5) لسنة 2002 والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي طلبناها لأداء مهمتنا ، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام القانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي. ونؤكد أيضاً أن المعلومات المالية الواردة في التقرير السنوي لمجلس الإدارة تتفق مع سجلات ودفاتر المجموعة.

عن إرنست ويونغ

زياد نادر

سجل مراقبى الحسابات رقم 258
الدوحة في 12 مارس 2015

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان المركز المالي الموحد
في 31 ديسمبر 2014

2013	2014	إيضاحات	الموجودات
ريال قطري	ريال قطري		
85.983.309	33.924.170	3	نقد وأرصدة لدى بنوك إسلامية
46.376.268	23.669.327	4	مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً
496.787.772	871.202.127	5	موجودات مالية أخرى
21.000.000	21.000.000	6	موجودات مالية متاحة للبيع
61.354.395	30.677.197	7	استثمارات وكالة
92.097.064	98.595.652	8	مشروع قيد التنفيذ
762.574.081	762.514.001	9	استثمارات عقارية
408.800	200.562	10	عقارات ومعدات
1.566.581.689	1.841.783.036		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
141.403.529	104.349.323	11	دائنون ومطلوبات أخرى
5.601.046	1.982.344	23	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
208.485.362	434.439.810	12	تسهيلات بنكية إسلامية
1.225.965	942.609	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
356.715.902	541.714.086		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
1.000.000.000	1.000.000.000	14	رأس المال
27.638.380	44.582.294	15	احتياطي قانوني
182.227.407	255.486.656		أرباح مدورة
1.209.865.787	1.300.068.950		إجمالي حقوق الملكية
1.566.581.689	1.841.783.036		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

حمد بن علي الهدفة
الرئيس التنفيذي

راشد بن فهد النعيمي
رئيس مجلس الإدارة

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013	2014		
ريل قطري	ريل قطري		إيضاحات
496.787.772	374.414.355	5	إيرادات بناء
<u>(338.046.894)</u>	<u>(153.417.985)</u>	5	تكليف البناء
158.740.878	220.996.370		إجمالي الربح
38.494.994	41.637.492		إيرادات إيجارات
-	9.459.967		إيرادات إدارة عقارات
<u>(5.193.777)</u>	<u>(4.535.828)</u>		مصاريف تشغيلية
192.042.095	267.558.001		الإيرادات من العمليات
(2.461.130)	(60.080)	9	صافي خسارة من القيمة العادلة لاستثمارات العقارية
618.831	6.655.609	16	إيرادات أخرى
(12.745.827)	(45.302.894)	17	مخصص إنخفاض استثمارات وإنخفاض أرصدة مدينة
(25.370.668)	(26.042.167)	18	مصاريف عمومية وإدارية
(470.364)	(255.275)	10	إستهلاك
(3.000.000)	(2.500.000)	19	أتعاب إدارة
<u>(14.579.995)</u>	<u>(30.614.052)</u>	12	تكليف التمويل
134.032.942	169.439.142		ربح الفترة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
<u>134.032.942</u>	<u>169.439.142</u>		إجمالي الدخل الشامل للفترة
1.340	1.694	20	العائد الأساسي والمخفف للسهم (العائد إلى المساهمين بالشركة الأم بالريل القطري)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي قانوني	رأس المال	
ريل قطري	ريل قطري	ريل قطري	ريل قطري	
1.139.183.669	124.948.583	14.235.086	1.000.000.000	الرصيد في 1 يناير 2013
134.032.942	134.032.942	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(13.403.294)	13.403.294	-	تحويل إلى احتياطي قانوني
(3.350.824)	(3.350.824)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح 20)
<u>(60.000.000)</u>	<u>(60.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	توزيعات أرباح (إيضاح 21)
1.209.865.787	182.227.407	27.638.380	1.000.000.000	الرصيد في 1 يناير 2014
169.439.142	169.439.142	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(16.943.914)	16.943.914	-	المحول إلى احتياطي قانوني
(4.235.979)	(4.235.979)	-	-	مساهمة في صندوق دعم الأنشطة الإجتماعية والرياضية (إيضاح 20)
<u>(75.000.000)</u>	<u>(75.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	توزيعات أرباح (إيضاح 21)
<u>1.300.068.950</u>	<u>255.486.656</u>	<u>45.582.294</u>	<u>1.000.000.000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2014

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	إيضاحات
134.032.942	169.439.142	
470.364	255.275	ربح السنة إستهلاك
2.461.130	60.080	صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
12.745.827	14.625.696	مخصص إنخفاض ذمم مدينة
-	30.677.198	مخصص إنخفاض قيمة استثمارت وكالة
(243.418)	245.796	مخصص (عكس) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(1.940.000)	إيرادات توزيعات أرباح
(577.484)	(438.804)	أرباح من ودائع لدى بنوك إسلامية
<u>14.579.995</u>	<u>30.614.052</u>	مصاريف التمويل
163.469.356	243.538.435	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(390.021.782)	(366.333.110)	التغيرات في رأس المال العامل:
5.601.046	(3.618.702)	مدینون ومصاريف مدفوعة مقدماً
96.719.839	(46.817.614)	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
(124.231.541)	(173.230.991)	دائنون ومطلوبات أخرى
		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
(14.579.995)	(30.614.052)	مصاريف تمويل مدفوعة
(320.515)	(529.152)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
<u>(139.132.051)</u>	<u>(204.374.195)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق

بيان التدفقات النقدية الموحد - تتمة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013	2014	إيضاحات	
ريال قطري	ريال قطري		الأنشطة الاستثمارية
(6.997)	-	9	إضافات إلى استثمارات عقارية
(66.230.740)	(6.498.588)	8	إضافات إلى المشروع قيد التنفيذ
577.484	438.804		أرباح مستلمة من وداع لدی بنوك إسلامية
3.645.605	-	7	متحصلات من استثمارات وكالة
-	1.940.000		توزيعات أرباح مستلمة
<u>(141.998)</u>	<u>(47.037)</u>	10	شراء عقارات ومعدات
<u>(62.156.646)</u>	<u>(4.166.821)</u>		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
208.485.362	448.063.898	12	صافي متحصلات من تسهيلات بنكية إسلامية
(60.000.000)	(222.109.450)		سداد تسهيلات بنكية إسلامية
<u>(54.943.238)</u>	<u>(69.472.571)</u>		توزيعات أرباح مدفوعة
<u>93.542.124</u>	<u>156.481.877</u>		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
<u>(107.746.573)</u>	<u>(52.059.139)</u>		النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية
<u>193.729.882</u>	<u>85.983.309</u>		الأرصدة لدى البنوك الإسلامية في 1 يناير
<u>85.983.309</u>	<u>33.924.170</u>		النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية في 31 ديسمبر

شكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

1 الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

شركة مزايا قطر التطوير العقاري ش.م.ق ("الشركة") هي شركة مساهمة قطرية تأسست في دولة قطر في 12 فبراير 2008. الشركة مسجلة تحت السجل التجاري رقم 18132 وعنوان مقر الشركة المسجل هو ص.ب 18/32 ، الدوحة - دولة قطر.

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في إنشاء المجمعات السكنية والمشروعات بغضن تحقيق إيرادات إيجارية والاستثمار والتطوير العقاري وشراء الأراضي وتطويرها لإعادة بيعها وأنشطة البناء وإعداد دراسات الجدوى وإدارة المشاريع والتسويق العقاري وإدارة العقارات وأنشطة الصيانة وأنشطة الوساطة والتمثيل التجاري والعقاري والتجارة في المعدات الكهربائية ومعدات البناء والاستيراد والتصدير (تعلق بنشاطات المجموعة). بالإضافة إلى ذلك تعمل المجموعة أيضاً في إدارة المجمعات السكنية.

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة يشار إليها جمياً بـ ("المجموعة") كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 ، الشركات التابعة التالية:

الشركة	رأس المال	بلد	نسبة الملكية الفعلية	31 ديسمبر 2014	31 ديسمبر 2013
شركة قرطبة للاستثمار العقاري ش.ش.و	200.000 ريال قطري	قطر	% 100	% 100	% 100
شركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و	200.000 ريال قطري	قطر	% 100	% 100	% 100
شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م	200.000 ريال قطري	قطر	% 100	% 100	% 100
شركة مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري ش.م.م	12.106	لبنان	% 100	% 100	% 100

بيانات:

1. شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م هي شركة مسجلة باسم مزايا قطر التطوير العقاري ش.م.ق وعضو في المجموعة وتحتفظ بهذه الاستثمارات بالنيابة عن المجموعة. وقد تم معاملة هذه الاستثمارات كشركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل المجموعة على أساس أن المستفيد من هذه الاستثمارات المجموعة.

2. شركة مزايا لبنان للإنماء السياحي والعقاري ش.م.م هي شركة مسجلة باسم ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة المجموعة والتي تحفظ بهذا الاستثمار بالنيابة عن المجموعة وقد تم معاملة الاستثمار كشركة تابعة للمجموعة على أساس أن المستفيد من هذا الاستثمار هي المجموعة.

3. انتهت صلاحية السجل التجاري لشركة نبع الخليج للاستثمار والتطوير العقاري ش.ش.و بتاريخ 2 نوفمبر 2011. تمت الموافقة على اصدار هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 12 مارس 2015.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة

2/1 أسس الإعداد

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، والتي عدلت لتتضمن قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. أعدت البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهي العملة الوظيفية المستخدمة في أنشطة المجموعة وفي عرض بياناتها المالية.

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 5 لسنة 2002 ذات الصلة.

2/2 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية لمزايا قطر التطوير العقاري ش.م.ق وشركاتها التابعة (بشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2014. تتحقق السيطرة للمجموعة عندما يكون لها عائدات متغيرة أو لديها حقوق فيها من يستطيع التأثير على هذه العائدات من خلال سلطتها. خاصة ، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها إذا كان لديها:

- السلطة على المؤسسة المستثمر فيها.
- مخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من إرتباطها بالمؤسسة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على المؤسسة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم سلطتها على على الشركات التابعة وإذا أشارت الواقع والظروف إلى تغير في واحد أو أكثر من البنود المذكورة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تفرض المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة وينتهي بإنتهاء أو فقدان السيطرة على الشركة التابعة. خلال السنة ، تدرج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالاستحواذ أو استبعاد شركة تابعة في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وحتى انتهاء تلك السيطرة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/2 أساس التوحيد - تتمة

ينسب أو يرجح الدخل الشامل إلى حاملي أسهم الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص الغير مسيطرة ، حتى لو نتج عن هذا عجز في رصيد الحصص غير المسيطر عليها. لقد تم اعداد تلك البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لكل المعاملات والأحداث المتتمة. عند الضرورة يتم إدخال تعديلات في البيانات المالية للشركات التابعة لتطابق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتنفقات النافية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة يتم استبعادها بالكامل عند التوحيد. إن أي تغيير في حصة ملكية الشركة التابعة بدون فقدان السيطرة يتم معالجته بطريقة حقوق الملكية. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة سوف تقوم المجموعة وبالتالي:

- إلغاء تحقيق موجودات (وتشمل الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء تحقيق القيمة الدفترية لأي من الحصص غير المسيطرة
- إلغاء تحقيق الفروقات المتراكمة من تحويل عملات أجنبية ، المدرجة في حقوق المساهمين.
- تحقيق القيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار يحتفظ به
- تحقيق أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة
- إعادة تبويب البنود الخاصة بالشركة الأم المدرجة سابقاً في إيرادات شاملة أخرى إلى الربح/الخسارة أو الأرباح المدورة أيهما أنساب ، حيث سيكون ذلك مطلوباً إذا قامت المجموعة باستبعاد مباشر للموجودات أو المطلوبات ذات الصلة

2/3 استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومتى الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الفعلية . قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بشكل مستمر. يتم تحقيق التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات وأية فترات مستقبلية تتأثر بها.

المعلومات حول التقديرات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة تم الافصاح عنها في الإيضاح رقم 25.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/4 التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة مطابقة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2013 بإستثناء المعايير والتفسيرات التالية السارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2014 كما يلي:

مؤسسات الاستثمار (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

هذه التعديلات تعطي استثناء من متطلبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفى تعريف مؤسسة استثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية الموحدة. إن الاستثناء للتوحيد تتطلب من مؤسسات الاستثمار أن تحتسب الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة ، حيث لا تتأهل أي من مؤسسات بالمجموعة لتكون مؤسسة استثمار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10.

تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32

هذه التعديلات توضح معنى "الديه حالياً حق قانوني للتسوية قابل للتنفيذ" والمعايير لآليات التسوية غير المتزامنة الخاصة بغرف المقاصة لتكون مؤهلة لإجراء التسوية. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة.

تجديد المشتقات واستمرارية محاسبة التحوط - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 39

هذه التعديلات توفر إعفاء من إيقاف محاسبة التحوط عندما يستوفي تجديد أي مشتقات مخصصة كأداة تحوط معايير معينة ويجب تطبيقه بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة.

إفصاحات المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات غير المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 36

هذه التعديلات تبعد النتائج غير المرغوبة للمعايير الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة على الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36 إنخفاض قيمة الموجودات. بالإضافة إلى ذلك ، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات أو الوحدات المدرة للنقد والتي أدرجت أو عكست لها خسارة انخفاض قيمة خلال السنة. لا تؤثر هذه التعديلات على المجموعة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/4 التغيرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية - تتمة

معايير أصدرت ولم يسري مفعولها بعد

فيما المعايير التي أصدرت ولم يسري مفعولها بعد. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير الجديدة.

تاريخ السريان

المعيار

المعيار الدولي للنوات المالية 9: الأدوات المالية

المعيار الدولي للنوات المالية 14: حسابات التأجيل التنظيمية

المعيار الدولي للنوات المالية 15: الإيرادات من العقود مع العملاء

تعديلات المعيار الدولي للنوات المالية 11: الترتيبات المشتركة - حساب الاستحواذ

على الحصص

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: ايضاح حول الطرق

المقبولة للاستهلاك والإطفاء

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 41: الزراعة - النباتات

الحاملة للمحاصيل

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة

لم تقم المجموعة بتطبيق أية معايير أو تفسيرات أخرى مبكراً والتي تم اصدراها ولكن لم يسري مفعولها بعد.

2/5 السياسات المحاسبية الهامة

الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد

تمثل الأرصدة لدى البنوك الإسلامية والنقد المدرج في بيان التدفقات النقدية الموحد في أرصد لدى البنوك الإسلامية ونقد بعد خصم السحب على المكتشوف من البنك الإسلامي ، إن وجد.

الذمم المدينة

تدرج ذمم الإيجارات والذمم المدينة الأخرى بقيمة الفاتورة الأصلية. عندما تكون القيمة الزمنية للنقد مادية يتم تسجيل الأرصدة المدينة باستخدام التكفة المطافأة. يتم تقيير مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون محتملاً تحصيل المبالغ بالكامل. تشطب المبالغ عند استحالة تحصيلها.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

موجودات مالية أخرى

يتم تسجيل الموجودات المالية الناتجة من تطبيق التفسير 12 "ترتيبات امتياز الخدمات" في بيان المركز المالي الموحد تحت بند "موجودات مالية أخرى" وتحقق بالتكلفة المطفأة.

موجودات مالية متاحة للبيع

الموجودات المتاحة للبيع تدرج مبدئياً بالتكلفة ، وهي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع ويشمل مصاريف الشراء المتعلقة بالاستثمار.

بعد الإدراج المبدئي ، يعاد قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لها سعر متداول والتي يمكن قياس قيمتها بصورة موثوقة بالقيمة العادلة. الأرباح والخسائر غير المحققة من إعادة القياس تدرج كبند منفصل لحقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده بطريقة أخرى أو يعتبر الاستثمار منخفض القيمة ، وعند ذلك يتم تحويل الأرباح و الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل الشامل الموحد للسنة.

نظراً لطبيعة التدفقات النقدية الناتجة من بعض استثمارات المجموعة في الأسهم غير المتداولة لا يمكن قياس القيمة العادلة لهذه للاستثمارات بمبالغ موثوقة ، وبالتالي تقييد هذه الاستثمارات بالتكلفة بعد طرح أي مخصص للخسائر من انخفاض قيمتها.

استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لجني إيراد إيجار وتتضمن العقارات قيد التطوير أو لزيادة رأسمالية أو لكلا الغرضين وهي تقاس مبدئياً بالتكلفة ، متضمنة تكاليف المعاملة.

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

استثمارات عقارية - تتمة

لاحقاً للتحقيق المبدئي ، يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تستند القيم العادلة على القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي يمكن فيه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين باعث ومشتري راغبين في إطار معاملة تجارية حرة بعد التسويق الصحيح الذي يقوم فيه الأطراف بالتصريف المطلوب والحكيم وبدون إجبار. يعكس التقييم ، متى كان ذلك مناسباً ، نوعية المستأجرين الذين يشغلون أو يكونون مسئولين عن الوفاء بارتباطات الإيجار أو من المحتمل أن يشغلوا العقار بعد إخلائه والمنظور العام بالسوق عن أهليتهم للائتمان ، وتخصيص مسؤوليات الصيانة والتأمين بين المؤجر والمستأجر وال عمر الاقتصادي البالفي للعقار . يتم تحقيق أية ربح أو خسارة في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تم المحاسبة على العقارات قيد التطوير والتي سوف تستغل مستقبلاً كاستثمار عقاري بالقيمة العادلة. يتم تخصيص الاستثمارات قيد التطوير على إنها استثمارات عقارية فقط إذا كان لدى الإدارة مخططات واضحة للانفصال بالعقار عن طريق استخدامه في أنشطة تأجيريه بمجرد اكتمال تطويره ، أو لو كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للعقار وبالتالي فإنه يتم الاحتفاظ بالعقار بغرض زيادة رأسمالية طويلة الأجل.

التحويل بين فئات العقارات

تم بعض التحويلات من أو إلى الاستثمارات العقارية فقط إذا كان التغيير في الاستخدام مرتبط بما يلي:

- (أ) بدء إشغال المالك للعقار: يتم التحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات يشغلها المالك.
- (ب) بدء التطوير بغرض البيع: يتم التحويل من استثمارات عقارية إلى المخزون.
- (ج) نهاية الإشغال من قبل المالك: يتم التحويل من عقارات يشغلها المالك إلى استثمارات عقارية.
- (د) بدء التأجير التشغيلي لطرف آخر: يتم التحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

عندما تقرر المجموعة استبعاد عقار غير مطور ، يتم الاستثمار في إدراجه كاستثمار حتى تاريخ استبعاده (إلغاء تحقيقه في بيان المركز المالي) ولا يتم إدراجه كعقار بغرض المتاجرة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

استثمارات عقارية - تتمة

عندما يتغير استخدام العقار من عقار يشغل المالك إلى استثمار عقاري ، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويتم تصنيفه على أنه استثمار عقاري. يتم إثبات المكاسب الناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية كفائض إعادة تقييم. أي خسائر ناجمة عن إعادة القياس يتم إثباتها في بيان الدخل الشامل الموحد.

بخصوص تحويل مخزون إلى عقارات يشغلها المالك أو إلى المخزون بغض المتاجرة فإنه يتم معالجتها محاسبياً وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم 2 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 16 وتكون بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ تغيير الاستخدام.

أما بخصوص تحويل استثمارات عقارية بغض المتاجرة إلى استثمارات عقارية فسيكون بالقيمة العادلة مع تحقيق أي فرق ما بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمتها الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض الموجودات المالية والمبالغ غير الممكן استردادها

في تاريخ كل بيان للمركز المالي الموحد يجرى تقييم لتحديد ما إذا كان يوجد دليل فعلي على احتمال انخفاض دائم لقيمة بعض الموجودات المالية. في حالة وجود دليل كهذا تدرج خسارة انخفاض الموجودات في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد قيمة الانخفاض كالتالي:

- (أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة ، يكون الانخفاض هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ، بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة تم تحقيقها سابقاً في بيان الدخل الشامل الموحد.
- (ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة ، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل العائد السوقي لموجودات مالية مماثلة.
- (ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة ، يكون الانخفاض هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بمعدل الفائدة الأصلي.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

مشروع قيد التنفيذ

عقارات في مرحلة الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التأجير أو الإدارة أو لأغراض لم تحدد. تدرج هذه العقارات بالتكلفة ناقص أي خسارة انخفاض محققة.

عقارات ومعدات

تدرج العقارات والمعدات بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة.

تضمن التكلفة المصروفات المتعلقة بصورة مباشرة بالاستحواذ على الموجود. كما تتضمن تكلفة الموجودات المطورة داخلياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق بصورة مباشرة بإعداد الموجود للغرض المطلوب منه وتكلف تفكيك وإزالة الموجودات وإرجاع الموقع إلى الحالة التي كان عليها. البرامج المشتراء التي تكون جزءاً مكملاً لوظيفة المعدة ذات الصلة تتم رسمتها كجزء من أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية.

يتم احتساب الاستهلاك في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود عقارات ومعدات.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للاستهلاك على النحو التالي:

أجهزة كمبيوتر ومعدات	1 - 3 سنوات
سيارات	5 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

عقارات ومعدات - تتمة

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والمعدات لتحديد مدى الانخفاض في قيمتها عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف إلى احتمال عدم استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تم رسملة المصروفات المتکبدة لاستبدال أحد بنود عقارات ومعدات التي تتم المحاسبة عليها بصفة منفصلة وتشطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود عقارات ومعدات ذات الصلة. يتم الاعتراف بجميع المصروفات الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد كمصرف عند تكبدها. يتم إلغاء الاعتراف في بند عقارات ومعدات عند الاستبعاد أو في حالة عدم توقيع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد أي موجود في بيان الدخل الشامل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الموجود.

دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

تدرج المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع مستقبلاً مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة ، سواء استلمت فاتورة المورد أم لم تستلم.

المخصصات

يتم تحقيق مخصصات إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو حكمي ، نتيجة لحدث سابق ، يمكن تقديره بصورة موثوقة بها ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفق منافع اقتصادية للقيام بتسديد الالتزام. يتم تحديد المخصصات بحسب التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدلات خصم التي تعكس التقديرات الحالية بالسوق لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة المصاحبة للالتزام.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

تسهيلات بنكية إسلامية

مبتدئاً يتم تحقيق الالتزامات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم مخصوصاً منه التكاليف المتعلقة بصفة مباشرة بالمعاملة. بعد التحقيق المبتدئ تقاد تلك الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عند إلغاء تحقيق المطلوبات وأيضاً خلال عملية الإطفاء. يتم تحقيق تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات الصلة كمصروف عند تكبدها.

تظهر الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. بينما تظهر الأقساط المستحقة بعد أكثر من سنة كمطلوبات غير متداولة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين وفقاً لقانون العمل القطري. يستند الاستحقاق لهذه المنافع على الراتب النهائي للموظف وطول مدة خدمته بشرط إكمال حد أدنى من فترة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

فيما يتعلق بالموظفين القطريين ، تقوم المجموعة بالمساهمة في برنامج الهيئة العامة لصندوق التعاعد والمعاشات محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تتحصل التزامات المجموعة في مقدار المساهمة التي يتم سدادها عند استحقاقها.

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

موجودات مالية

يلغى تحقيق الموجودات المالية (أو جزء من موجودات مالية أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) في أي من الحالات التالية:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الموجودات ، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من الموجودات أو قد تعهدت بدفع المبلغ المستلم كاملة دون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات للتمرير و (أ) إما أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الموجودات أو بالاحتفاظ بها ولكنها حولت السيطرة على الموجودات.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

إلغاء تحقيق الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تتمة

في حال قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من موجودات ولم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع مخاطر ومنافع الموجودات ولم تحول السيطرة على الموجودات ، يتم تحقيق الموجودات بقدر ارتباط المجموعة بها. الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الموجودات المحولة يتم قياسه بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات وأقصى مبلغ يمكن أن تتوقع المجموعة أن يطلب منها سداده.

مطلوبات مالية

يلغى تحقيق المطلوبات المالية في حالة دفع أو إلغاء أو انتهاء سريان الالتزام. عندما تستبدل مطلوبات مالية حالية بمطلوبات أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة أو عندما يتم تعديل مادي في شروط مطلوبات حالية ، يعامل هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء لتحقيق المطلوبات الحالية وتحقيق للمطلوبات الجديدة. يتم تحقيق الفرق بين القيم الدفترية في بيان الدخل الشامل الموحد.

انخفاض قيمة موجودات غير مالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل مركز مالي للتأكد من وجود أي مؤشر لاحتمال انخفاض أي موجودات. إذا وجد أي مؤشر كهذا ، أو إذا كان ضرورياً إجراء اختبار سنوي لتحديد انخفاض أية موجودات ، تقوم المجموعة بعمل تقدير للمبلغ الممكن استرداده من الموجودات. المبلغ الممكن استرداده من أي موجودات هو القيمة العادلة لأي موجودات أو وحدة مدرة للنقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها في حال الاستخدام أيهما أعلى ، ويتم تحديده لكل موجود بمفرده ، إلا إذا كانت الموجودات غير منتجة للنقد بصورة مستقلة عن الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأية موجودات عن المبلغ الممكن استرداده ، تعتبر الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها إلى القيمة الممكن استردادها منها. لقياس القيمة في حال الاستخدام ، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم تعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات المعينة. لتحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع ، يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

انخفاض قيمة موجودات غير مالية - تتمة

تدرج خسائر انخفاض العمليات المستمرة في بيان الدخل الشامل ضمن فئات المصروفات المناسبة لعمل الموجودات التي انخفضت قيمتها ، باستثناء العقارات والمعدات التي أعيد تقييمها سابقاً وتم تحويل إعادة التقييم إلى حقوق الملكية. في هذه الحالة يتم إدراج الانخفاض أيضاً في حقوق الملكية بقيمة أي تقييم سابق.

يعاد التقييم في تاريخ كل بيان مركز مالي للتأكد من وجود أي مؤشر بأن خسائر انخفاض مدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو تكون قد نقصت. إذا وجد مؤشر كهذا ، تقوم المجموعة بعمل تقدير للموجودات والوحدات المدرة للنقد الممكن استردادها. يتم عكس أي خسارة انخفاض مدرجة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الموجودات الممكن استردادها منذ أن أدرجت آخر خسارة انخفاض. في هذه الحالة تتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها. تلك القيمة التي تتم زيتها لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها بعد خصم الاستهلاك إذا لم يتم إدراج أي خسارة انخفاض للموجودات في السنوات السابقة. يتم عكس خسارة الانخفاض هذه في بيان الدخل الشامل ما لم تدرج الموجودات بمبلغ إعادة التقييم ، وفي هذه الحالة يعامل الانعكاس كزيادة ناتجة من إعادة التقييم.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن الذي سوف يستلم لبيع الموجودات أو يدفع لتحويل التزام في معاملة بين متعاملين في السوق في تاريخ القياس. إن قياس القيمة العادلة يتم بناء على إفتراض أن المعاملة لبيع الموجودات أو لتحويل المطلوبات تحدث:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات ، أو
- في غياب سوق رئيسية ، في السوق الأفضل بالنسبة للموجودات أو المطلوبات.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول والدخول إلى السوق الرئيسية أو السوق الأفضل.

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

القيمة العادلة - تتمة

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الافصاح عنها في البيانات المالية مصنفة ضمن تدرج القيمة العادلة ، ووصفها كالتالي ، بناء على أدنى مستوى من المعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 : أسعار السوق المدرجة (غير متداولة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2 : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة واضحاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3 : تقنيات التقييم التي يكون أدنى مستوى من المطلوبات الهامة لقياس القيمة العادلة غير واضحة.

تصنيف متداول وغير متداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات بناء على تصنيف متداول / غير متداول ، يكون الأصل متداول عندما:

- يتوقع أن تتحقق أو يقصد أن يتم بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- محظوظ بها أساساً لغرض المتاجرة.
- يتوقع أن تتحقق خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير ، أو
- نقد أو ما في حكمه مالم يحظر أن يتم تبادلها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة أقلها اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.

جميع الموجودات الأخرى تصنف غير متداولة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

تصنيف متداول وغير متداول - تتمة

يتم تصنيف المطلوبات المتداولة عندما:

- (أ) يتوقع أن تتم تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- (ب) محققت بها أساساً لغرض المتأخرة.
- (ج) تكون مستحقة التسوية خلال اثنى عشر شهر بعد تاريخ التقرير ، أو
- (د) لا يوجد حق غير مشروط لتأصيل تسوية المطلوبات لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهر بعد تاريخ التقرير .

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى غير متداولة.

عملات أجنبية

يجري قيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريل القطري بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. كما تحول الموجودات والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في بيان المركز المالي. وتدرج جميع الفروقات من عمليات التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. تقاس الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئي.

الالتزامات المحتملة

لا تدرج مطلوبات محتملة في البيانات المالية. ولا يتم الإفصاح عنها ما لم تكن هنالك احتمالية لتدفق موارد مدفوعة تتضمن منافع اقتصادية. لا يتم إدراج موجودات محتملة في البيانات المالية ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هنالك احتمال لتدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

تحقيق الإيرادات

إيرادات إيجارات

تحقق الإيرادات المستحقة من الإيجارات التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار باستثناء إيرادات الإيجارات المحتملة والتي تتحقق عندما تنشأ.

إن المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن أي أضرار يعترف بها في بيان الدخل الموحد عند حدوثها.

رسوم خدمات ومصاريف مستردة من مستأجرين

الإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحصيلها للمستأجرين يتم تحقيقها في الفترة التي يمكن أن تسترد فيها المصروفات حسب العقد. تدرج رسوم الخدمات والمبالغ المماثلة المستلمة كإيرادات بإجمالي المبلغ مطروحاً منها التكاليف ذات الصلة ، حسبما يقرر المدراء حيث أن المجموعة تعتبر الطرف الأساسي في هذا الخصوص.

إيرادات بناء

تتضمن إيرادات العقد المبلغ المتفق عليه مبدئياً في العقد إضافة إلى أية فروقات في أعمال ومتطلبات العقد ومدفوعات الحوافز إلى حد أنه من الممكن أن تؤدي إلى إيرادات يمكن قياسها بصورة موثوقة. وب مجرد إمكانية تقدير مخرجات عقد البناء بصورة موثوقة ، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في بيان الدخل الشامل الموحد بما يتاسب مع مرحلة إنجاز العقد. ويتم تحقيق مصروفات العقد عند تكبدها إلا إذا كانت متعلقة بالحصول على موجودات تتعلق بالنشاط المستقبلي للعقد.

تقيم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى نسبة تكاليف العقد للأعمال المنجزة حتى تاريخ التكاليف التقديرية للعقد. في حالة عدم القدرة على تقدير مخرجات العقد بصورة موثوقة ، يتم الاعتراف بإيرادات العقد في حدود تكاليف العقد المتکبده التي يمكن استردادها. ويتم تحقيق الخسارة المتوقعة للعقد مباشرة في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد وملخص السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

2/5 السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

تحقيق الإيرادات - تتمة

إيرادات تمويل

يتم تحقيق إيرادات التمويل على أساس نبغي زمني باستخدام معدل الربح الفعلي.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الأسهم عندما ينشأ خصم للمجموعة لاستلام التوزيعات.

تكاليف التمويل الإسلامي

تكاليف التمويل الإسلامي هي مصاريف التمويل والمصاريف الأخرى التي تتکبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على الأموال. تقوم المجموعة برسملة تكاليف التمويل الإسلامي التي تتعلق مباشرة بشراء أو تشبييد أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكفة تلك الموجودات. الموجودات المؤهلة لرسملة تكاليف التمويل الإسلامي هي الموجودات التي تستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع.

ترج المجموعة تكاليف التمويل الإسلامي الأخرى كمصروف في الفترة التي تتکبدها فيها.

العائد على السهم

تقوم المجموعة بعرض بيانات العائدات الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. يتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح العائد إلى الأسهم العادية بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد العائد المخفف للسهم عن طريق تعديل الربح أو الخسارة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للمجموعة ومتوسط العدد المرجح للأسماء العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخففة المحتملة التي تتضمن سندات قابلة للتحويل وخيارات أسهم منحوحة للموظفين ، إن وجدت.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أرصدة لدى البنوك الإسلامية

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك الإسلامية في بيان التدفقات النقدية الموحد المبالغ التالية:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
1.000.000	20.000.000	ودائع قصيرة الأجل (1)
84.963.359	13.904.220	أرصدة لدى البنوك الإسلامية
19.950	19.950	نقد في الصندوق
85.983.309	33.924.170	

إضاح:

(1) تم إيداع الودائع قصيرة الأجل على فترات مختلفة تعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للنقد للمجموعة وتكون تواريخ استحقاق هذه الودائع أقل من ثلاثة شهور وتحمل أرباح بالمعدلات التجارية.

4 مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
16.641.660	30.141.652	مدينون تجاريون
44.334.877	23.021.765	دفعات مقدمة للمقاولين
573.893	534.330	مصاريف مدفوعة مقدماً
86.948	86.948	تأمينات مستردة
240.199	10.370	ذمم موظفين مدينة
1.140.351	1.141.618	أرصدة مدينة أخرى
63.017.928	54.936.683	يبخصم: مخصص انخفاض القيمة
(16.641.660)	(31.267.356)	
46.376.268	23.669.327	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

4 مدینون ومصاريف مدفوعة مقدماً - تتمة

الحركة في مخصص انخفاض القيمة للمدینون التجاريون والذمم المدينة الأخرى كما يلي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
3.895.833	16.641.660	الرصيد في 1 يناير
12.745.827	14.625.696	المخصص خلال السنة (إيضاح 7)
16.641.660	31.267.356	

في 31 ديسمبر 2014 ، انخفضت قيمة المدینون التجاريون بالكامل بمبلغ 30.141.652 ريال قطري وأرصدة مدينة أخرى بمبلغ 1.125.704 ريال قطري (2013: مدینون تجاريون مبلغ 16.641.660 ريال قطري).

تم إدراج الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً بين الجزء المتداول وغير المتداول كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	2014
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
30.141.652	-	30.141.652	مدینون تجاريون
23.021.765	23.021.765	-	دفعات مقدمة إلى المقاولين
534.330	-	534.330	مصاريف مدفوعة مقدماً
86.948	86.948	-	تأمينات مستردة
10.370	-	10.370	أرصدة مدينة من الموظفين
1.141.618	-	1.141.618	ذمم مدينة أخرى
54.936.683	23.108.713	31.827.970	

الإجمالي	غير متداول	متداول	2013
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
16.641.660	-	16.641.660	مدینون تجاريون
44.334.877	23.021.765	21.313.112	دفعات مقدمة إلى المقاولين
573.893	-	573.893	مصاريف مدفوعة مقدماً
86.948	86.948	-	تأمينات مستردة
240.199	-	240.199	أرصدة مدينة من الموظفين
1.140.351	-	1.140.351	ذمم مدينة أخرى
63.017.928	23.108.713	39.909.215	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

5 موجودات مالية أخرى

دخلت المجموعة اتفاقية ترتيب امتياز خدمات مع مؤسسة قطر للتربيه والعلوم وتنمية المجتمع ("مؤسسة قطر") ، طرف ذو علاقه ، لإنشاء وتشغيل مجمع سكني وفقاً لشروط الاتفاقية. ضمنت مؤسسة قطر تعاقدياً أن تقوم بتأجير هذا المجمع مقابل إيجار محدد لمدة 20 سنة.

خلال السنة ، قامت الشركة بتحقيق إيرادات وتكاليف متعلقة بالاتفاقية بمبلغ 374.092.147 ريال قطري و 154.046.894 ريال قطري ، على التوالي (2013: 496.787.772 ريال قطري و 338.046.894 ريال قطري ، على التوالي).

كما في 31 ديسمبر ، أدرجت المبالغ التالية في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة:

2013	2014	موجودات مالية أخرى
ريال قطري	ريال قطري	
496.787.772	871.202.127	

تم فصل الموجودات المالية الأخرى بين الجزء المتداول وغير المتداول كما يلي:

2013	2014	جزء غير متداول
ريال قطري	ريال قطري	جزء متداول
496.787.772	648.629.455	
-	222.572.672	
496.787.772	871.202.127	

تم رهن المتصفات المتوقعة مقابل تسهيلات بنكية اسلامية حصلت عليها المجموعة من بنك إسلامي.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

6 موجودات مالية متاحة للبيع

2013	2014	استثمارات في أسهم غير مدرجة
ريال قطري	ريال قطري	
21.000.000	21.000.000	

يشمل الاستثمار في أسهم غير مدرجة استثماراً في شركة خاصة في دولة قطر. تم تسجيل هذا الاستثمار بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة. وترى الإدارة أنه لم تخضع قيمة هذا الاستثمار.

7 استثمارات وكالة

خلال 2009 ، وقعت المجموعة عقد وكالة بمبلغ 65.000.000 ريال قطري مع شركة استثمار خليجية من خلال وكيل. لم تقم شركة الاستثمار بسداد المبلغ والأرباح المستحقة في تاريخ الاستحقاق.

في 2011 ، حصلت المجموعة على قرار محكمة لصالحها بأن يتم تسوية مبلغ الوكالة المستحق والأرباح المتعلقة بها خلال الفترة من يونيو 2013 حتى يونيو 2017. وخلال سنة 2013 ، استلمت المجموعة الدفعة الأولى والبالغة 3.645.605 ريال قطري. في 2014 ، لم تقم شركة الاستثمار بسداد الدفعة المستحقة للمجموعة وعليه قررت المجموعة إنشاء مخصص انخفاض القيمة للاستثمارات بمبلغ 30.677.198 ريال قطري.

2013	2014	استثمارات وكالة
ريال قطري	ريال قطري	
61.354.395	61.354.395	
-	(30.677.198)	يخصم: مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 17)
61.354.395	30.677.197	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

8 مشروع قيد التنفيذ

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
127.813.286	92.097.064	الرصيد في 1 يناير
66.230.740	6.498.588	إضافات
(101.946.962)	-	محول إلى عقد البناء
92.097.064	98.595.652	الرصيد في 31 ديسمبر

يشمل رصيد مشروع قيد التنفيذ مبالغ تم انفاقها لتطوير احدى مشاريع الشركة. تم الانتهاء من التطوير المبدئي للبنية التحتية للمشروع وتجري حالياً أعمال البناء الأساسية.

9 استثمارات عقارية

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
652.130.931	652.130.931	بالتكلفة
110.443.150	110.383.070	التغيير المتراكم في القيمة العادلة
762.574.081	762.514.001	

تشتمل الاستثمارات العقارية على:

(1) عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ثالث مقابل إيرادات سنوية بمبلغ 14 مليون ريال قطري بالإضافة إلى 50% من إجمالي الأرباح التشغيلية مع زيادة الإيجار كل 3 سنوات.

(2) عقار مؤجر بموجب اتفاقية إيجار تشغيلي لطرف ذو علاقة مقابل إيرادات سنوية بمبلغ 24.75 مليون ريال قطري مع زيادة في الإيجار كل 5 سنوات. تم رهن إيرادات الإيجار للمبنى مقابل تسهيلات بنكية إسلامية تم الحصول عليها من بنوك إسلامية.

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

9 استثمارات عقارية - تتمة

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2013 ، وفقاً للقييم الذي قام به مقيم معتمد ومستقل ليس له علاقة بالمجموعة. تم اعداد التقييم مثمنون معتمدون ومتخصصون في تثمين العقارات والأنشطة المماثلة. وقد تحدثت القيمة العادلة بناءً على طريقة المقارنة بالسوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحديثة لعقارات مشابهة والربط بين التدفقات النقدية المخصومة والسوق والأدلة الأخرى. خلال تقرير القيمة العادلة للعقارات ، كانت القيمة والاستخدام الحاليين هي الأفضل لهذه العقارات.

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
765.028.214	762.574.081	في 1 يناير
(2.461.130)	(60.080)	الحركة في القيمة العادلة خلال السنة
6.997	-	نکاليف تطوير خلال السنة
<hr/>	<hr/>	
762.574.081	762.514.001	
<hr/>	<hr/>	

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

10 عقارات ومعدات

الإجمالي ريل قطري	سيارات ريل قطري	أثاث وتركيبات ريل قطري	أجهزة كمبيوتر ريل قطري	
2.868.640 141.998	155.000 -	1.263.803 1.404	1.449.837 140.594	التكلفة: في 1 يناير 2013 إضافات
3.010.638 47.037 (23.592)	155.000 -	1.265.207 -	1.590.431 47.037 (23.592)	في 31 ديسمبر 2013 إضافات استبعاد
3.034.083	155.000	1.265.207	1.613.876	في 31 ديسمبر 2013
				الاستهلاك: في 1 يناير 2013 المخصص خلال السنة
2.131.474 470.364	85.441 31.000	881.158 213.425	1.164.875 225.939	في 31 ديسمبر 2013 المخصص خلال السنة المتعلق بلاستبعاد
2.601.838 255.275 (23.592)	116.441 31.000 -	1.094.583 67.854 -	1.390.814 156.421 (23.592)	في 31 ديسمبر 2013 المخصص خلال السنة المتعلق بلاستبعاد
2.833.521	147.441	1.162.437	1.523.643	في 31 ديسمبر 2013
408.800	38.559	170.624	199.617	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2013
200.562	7.559	102.770	90.233	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2014

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

11 دائنون ومطلوبات أخرى

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
34.932.451	40.419.445	محجوز ضمان
30.564.803	31.006.371	مصاريف مستحقة الدفع
16.500.000	13.612.500	إيرادات إيجار مؤجلة
5.056.762	10.584.191	توزيعات أرباح دائنة
		مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
3.350.824	7.586.803	
50.998.689	1.140.013	دائنون
141.403.529	104.349.323	

تم فصل الدائنون ومطلوبات أخرى بين الجزء غير المتداول والجزء المتداول كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	2014
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
40.419.445	40.419.445	-	محجوز ضمان
31.006.371	-	31.006.371	مصاريف مستحقة الدفع
13.612.500	-	13.612.500	إيرادات إيجار مؤجلة
10.584.191	-	10.584.191	توزيعات أرباح دائنة
			مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
7.586.803	-	7.586.803	
1.140.013	-	1.140.013	دائنون
104.349.323	40.419.445	63.929.878	

الإجمالي	غير متداول	متداول	2013
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	
34.932.451	34.932.451	-	محجوز ضمان
30.564.803	-	30.564.803	مصاريف مستحقة الدفع
16.500.000	-	16.500.000	إيرادات إيجار مؤجلة
5.056.762	-	5.056.762	توزيعات أرباح دائنة
			مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
3.350.824	-	3.350.824	
50.998.689	-	50.998.689	دائنون
141.403.529	34.932.451	106.471.078	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

12 تسهيلات بنكية إسلامية

2013	2014		
ريال قطري	ريال قطري	بيانات	
-	260.150.912	(أ)	تمويل إسلامي 1
-	174.288.898	(ب)	تمويل إسلامي 2
173.485.362	-	(ج)	تمويل إسلامي 3
<u>35.000.000</u>	<u>-</u>	(د)	تمويل إسلامي 4
<u>208.485.362</u>	<u>434.439.810</u>		

تظهر في بيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
208.485.362	12.221.204	جزء متداول
-	422.218.606	جزء غير متداول
<u>208.485.362</u>	<u>434.439.810</u>	

بيانات:

(أ) خلال 2014 ، دخلت المجموعة في اتفاقية إجارة مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 273.775.000 ريال قطري. بدأ التمويل في 2014 ويسدد على 8 أقساط سنوية متغيرة ابتداءً من نهاية 2014 وحتى نهاية 2022. يحمل التمويل الإسلامي معدل ربح بمعدلات السوق. التسهيل الإسلامي مضمون مقابل متحصلات من أحد الاستثمارات العقارية للمجموعة.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

12 تسهيلات بنكية إسلامية - نتمة

إيضاحات - نتمة

(ب) خلال 2014 ، دخلت المجموعة في اتفاقية مربحة مع بنك إسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 450.000.000 ريال قطري. تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. بدأ التمويل الإسلامي خلال 2014 وقد سحب المجموعة مبلغ 174.288.898 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2014 ويسدد على 11 قسط نصف سنوي متغير. التمويل الإسلامي مضمون بالمحصلات المتوقعة من احدى موجودات المجموعة.

(ج) خلال 2012 ، دخلت المجموعة في اتفاقية مربحة مشتركة مع بنوك اسلامية بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 106.600.000 دولار أمريكي ، تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. كما في 31 ديسمبر 2013 قامت المجموعة بسحب مبلغ 47.675.424 دولار أمريكي من التمويل الإسلامي. كما قامت المجموعة بسداد المبالغ المتبقية بالكامل خلال 2014.

(د) خلال 2013 ، دخلت المجموعة في اتفاقية مربحة مع بنك اسلامي بغرض تمويل مشروع عقاري للمجموعة بمبلغ 35.000.000 ريال قطري ، تحمل الاتفاقية معدل ربح بمعدلات السوق. تم سداد المبلغ القائم بالكامل خلال 2014.

إيضاح:

إن تكالفة التمويل الإسلامي للسنة بلغت 30.614.052 ريال قطري (2013: 14.579.995 ريال قطري).

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

13 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

كانت حركة المخصص كما يلي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
1.789.898	1.225.965	في 1 يناير
(243.418)	245.796	مخصص (عكس مخصص) خلال السنة
(320.515)	(529.152)	المدفوع خلال السنة
1.225.965	942.609	في 31 ديسمبر

14 رأس المال

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
1.000.000.000	1.000.000.000	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:
		100.000.000 سهم بواقع 10 ريال لسهم الواحد

15 الاحتياطي القانوني

يتطلب قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 من الشركة تحويل 10٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. لدى الشركة الخيار لوقف هذه التحويلات إلى الاحتياطي القانوني عندما يعادل 50٪ من رأس المال. خلال السنة ، قامت الشركة بتحويل 16.943.914 ريال قطري إلى الاحتياطي القانوني (2013: 13.403.294 ريال قطري). إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلى في الحالات التي نص عليها القانون أعلاه.

16 إيرادات أخرى

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
-	3.900.631	ربح من تسوية مستحقات
-	1.940.000	إيرادات توزيعات أرباح
577.484	438.804	ربح من ودائع في بنوك إسلامية
-	325.000	إيرادات مناقصات
41.347	51.174	إيرادات متعددة
618.831	6.655.609	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

17 مخصص انخفاض استثمارات وارصدة مدينة

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
-	30.677.198	مخصص انخفاض استثمارت وكالة (إيضاح 7)
12.745.827	14.625.696	مخصص انخفاض ذمم مدينة (إيضاح 4)
12.745.827	45.302.894	

18 مصاريف عمومية وإدارية

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
15.296.921	14.477.095	تكليف موظفين
4.500.000	6.750.000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
1.281.456	1.370.692	إيجار
1.556.339	1.233.298	أتعاب مهنية وقانونية
989.058	767.329	رسوم تسجيل وجهات رقابية
1.127.200	406.928	تسويق واعلان
100.000	120.000	مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية
141.734	96.405	تطوير أعمال
677.960	820.420	مصاريف متعددة أخرى
25.370.668	26.042.167	

19 أتعاب الإدارة

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
3.000.000	2.500.000	أتعاب إدارة

وقدت المجموعة اتفاقية تقديم خدمات الإدارة مع شركة المزايا القابضة حيث تقدم خدمات إدارية للمجموعة مقابل أتعاب إدارة بمبلغ 2.500.000 ريال قطري لعام 2014 (2013: 3.000.000 ريال قطري).

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

20 الربح الأساسي والمخفف للسهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم الأرباح للسنة العائد للمساهمين بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة.

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	الربح العائد للمساهمين بالشركة الأم
134.032.942	169.439.142	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
100.000.000	100.000.000	الربح الأساسي والمخفف للسهم (باليارق القطري)
1.340	1.694	

لا توجد أسهم قائمة في أي وقت خلال السنة يحتمل أن يكون لها تأثير مخفف. وعليه يكون الربح الأساسي المخفف للسهم معادلاً للربح الأساسي العائد للسهم الواحد.

21 مساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية

وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008 ، قامت المجموعة بتخصيص جزء من الربح بمبلغ 4.510.979 ريال قطري (2012: 3.350.824 ريال قطري) أي بنسبة 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة إلى صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية.

22 توزيعات أرباح

وافق المساهمون ، خلال الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 22 أبريل 2014 ، على توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.75 ريال قطري للسهم بإجمالي 75.000.000 ريال قطري للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (2013: 0.60 ريال قطري للسهم بإجمالي 60.000.000 ريال قطري للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

اقتصر مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.30 ريال قطري للسهم بإجمالي 30 مليون ريال قطري وإصدار أسهم مجانية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. سوف يتم تقديم توزيعات الأرباح المقترحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 لاعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

23 المعاملات مع طرف ذو علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المؤسسات التي تعتبر المجموعة من مؤسسيها والمساهمين الرئيسيين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومسئولي الإدارة العليا والمؤسسات التي لها تأثير مشترك أو هام عليها. يتم اعتماد سياسة الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة هي كالتالي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>3.000.000</u>	<u>2.500.000</u>	أتعاب إدارة
<u>496.787.772</u>	<u>374.414.355</u>	إيرادات البناء
<u>24.750.000</u>	<u>37.097.467</u>	إيرادات إيجارات

أرصدة لطرف ذو علاقة

الأرصدة مع طرف ذو علاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كالتالي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>5.601.046</u>	<u>1.982.344</u>	شركة المزايا القابضة

إن استحقاق أرصدة الطرف ذو العلاقة كما يلي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>5.601.046</u>	<u>1.982.344</u>	متداول

مكافآت المدراء وكبار المسؤولين الآخرين بالإدارة

بلغت مكافآت كبار المسؤولين بالإدارة خلال الفترة كالتالي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>4.500.000</u>	<u>6.750.000</u>	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
<u>3.369.371</u>	<u>5.266.763</u>	رواتب ومنافع قصيرة الأجل
<u>66.310</u>	<u>66.310</u>	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>8.253.846</u>	<u>12.083.073</u>	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

24 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات المحتملة:

على المجموعة المطلوبات المحتملة التالية والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.

2013	2014	ضمانات بنكية
ريال قطري	ريال قطري	
<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	

الالتزامات رأسمالية:

2013	2014	الالتزامات تعاقدية لمشروع قيد التنفيذ
ريال قطري	ريال قطري	
<u>304.275.966</u>	<u>163.005.641</u>	

2013	2014	الالتزامات إيجارات تشغيلية
ريال قطري	ريال قطري	
<u>3.847.542</u>	<u>2.489.586</u>	

الالتزامات التأجير التشغيلي مبنية أدناه:

2013	2014	خلال السنة
ريال قطري	ريال قطري	
<u>1.357.956</u>	<u>1.357.956</u>	

2013	2014	بعد سنة ولا تتجاوز 5 سنوات
ريال قطري	ريال قطري	
<u>2.489.586</u>	<u>1.131.630</u>	

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
<u>3.847.542</u>	<u>2.489.586</u>	

الدعوى القضائية

تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد ولصالح المجموعة كما في 31 ديسمبر 2014. وفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لا ينشأ عن هذه الدعاوى مطلوبات هامة وعليه لم يتم تحديد مخصص لهذه الدعاوى.

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إطار عمل إدارة المخاطر

تم وضع سياسات لإدارة مخاطر المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر مناسبة ولرصد المخاطر والإلتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر على نحو منتظم لتعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات والخدمات التي يتم تقديمها. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى وضع بيئة رقابية منتظمة وبناءً يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والالتزاماتهم.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمية

إطار عمل إدارة المخاطر - تنمية

يقع على عاتق مجلس الإدارة بالمجموعة المسئولة عن مراقبة الالتزام بسياسات وإجراءات المخاطر بالمجموعة وعن مراجعة كافية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة.

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة هي مخاطر السوق مخاطر الإثتمان ومخاطر عقارية ومخاطر السيولة. يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرض المجموعة لكل من تلك المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وأساليب المجموعة في قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال. تم إدراج إيضاحات كمية إضافية في هذه البيانات المالية الموحدة.

مخاطر الإثتمان

تتمثل مخاطر الإثتمان في مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عدم وفاء عميل أو أي طرف بالأدلة المالية بالقيام بالإلتزامات التعاقدية التي تنشأ بصورة أساسية من عمليات الأنشطة الإيجارية للمجموعة أو الدفعات المقدمة للمقاولين أو الموردين والأرصدة لدى البنوك الإسلامية بالإضافة إلى المستحقات من أطراف ذات علاقة.

مخصص انخفاض القيمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لإنخفاض القيمة والذي يمثل تقديرها للخسائر الناشئة عن الندم المدينة. يرتبط تكوين هذا المخصص بالمخاطر الفردية ذات الأهمية التي تتعرض لها المجموعة. تم الإفصاح عن مخصص إنخفاض القيمة والحركة عليه خلال السنة في إيضاح 4.

مدفوعات مقدمة وأطراف ذات علاقة

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الإثتمان بصفة أساسية بالخصائص الفردية لكل مقاول / مورد وطرف ذو علاقة. التركيبة لمشاريع المجموعة ، بما فيها مخاطر التخلف عن السداد للقطاع والدولة ، التي يعمل من خلالها المقاول / المورد لها تأثير أقل على مخاطر الإثتمان. تتعلق مبالغ كبيرة من سلف / عمليات التحصيل لدى المجموعة بمقاولين محليين في قطر وجميع تلك المبالغ مدفوعة مقابل ضمانات بنكية.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمية

مذوعيات مقدمة وأطراف ذات علاقة - تنمية

على الجانب الآخر يتم إعتماد جميع المعاملات ذات الأهمية مع الأطراف ذات العلاقة - في حال توافقها مع القوانين ذات الصلة - من قبل مجلس الإدارة و/ أو المساهمين في المجتمع العمومي . سياسة المجموعة هي أن يتم إثبات الدفعات المقدمة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بمبلغ الدفعة المقدمة / الفاتورة الأصلية بعد خصم مخصص المبالغ الغير قابلة للتحصيل. يتم إجراء تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المشكوك في تحصيلها عند عدم توفر إمكانية إستردادها ، إن وجدت.

أرصدة لدى البنوك الإسلامية

إن مخاطر الإنتمان على الأرصدة والإيداعات لدى البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الأخرى محدودة لكونها مودعة لدى بنوك إسلامية محلية ذات تصنيف إئتماني جيد من وكالات التصنيف الإنتماني الدولية.

تعتبر القيمة الدفترية للموجودات المالية هي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإنتمان. يتمثل الحد الأقصى لمخاطر الإنتمان في تاريخ المركز المالي الموحد بما يلي:

القيمة الدفترية		
2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
85.963.359	33.904.220	ودائع قصيرة الأجل وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
18.109.158	30.254.884	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
496.787.772	871.202.127	موجودات مالية أخرى
61.354.395	30.677.197	استثمارات وكالة
662.214.684	966.038.428	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - نتنة

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالالتزامات المالية عند استحقاقها. إن نهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكيد قدر الإمكان ، من وجود سيولة كافية للوفاء بالمطلوبات عند استحقاقها في ظل الظروف العادية أو الصعبة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إحداث ضرر بسمعة المجموعة.

تقل المجموعة من مخاطر السيولة لديها بأن تضمن توفر تسهيلات بنكية إسلامية. تتطلب شروط الخدمة لدى المجموعة بأن تسدد المبالغ خلال المدد المحددة في الفواتير. تسدد المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين عادة وفقاً لشروط الخدمة للمورد.

الجدول التالي يلخص مواعيد استحقاق مطلوبات المجموعة في 31 ديسمبر بناء على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	5 - 1 شهر	12 - 3 شهور	اقل من 3 شهور	في 31 ديسمبر 2014
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	دائنون
1.140.013	-	-	-	1.140.013	تسهيلات بنكية إسلامية
544.001.115	264.483.095	254.768.020	24.750.0000	-	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
1.982.344	-	-	1.982.344	-	محجوز ضمان
40.419.445	-	40.419.445	-	-	توزيعات أرباح
10.584.191	-	7.923.478	2.660.713	-	
598.127.108	264.483.095	303.110.943	29.393.057	1.140.013	الإجمالي

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر السيولة - تتمة

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	1-5 سنوات	3-12 شهر	أقل من 3 أشهر	في 31 ديسمبر 2013
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	دائنون
50.998.689	-	-	-	50.998.689	تسهيلات بنكية اسلامية
214.399.457	-	-	179.268.207	35.131.250	مبالغ مستحقة إلى طرف ذو علاقة
5.601.046	-	-	5.601.046	-	محجوز ضمان
34.932.451	-	34.932.451	-	-	توزيعات أرباح
5.056.762	-	3.785.565	1.271.197	-	
310.988.405	-	38.718.016	186.140.450	86.129.939	الإجمالي

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل معدلات صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو التحكم في وإدارة مخاطر السوق بشكل مقبول والحصول على أفضل العائدات.

مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي خطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية حيث لا توجد أرصدة مدرجة بالعملات الأجنبية كما في تاريخ التقرير.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات الربح في السوق. تتبع المجموعة سياسة للتأكد من مراجعة معدلات الربح على الودائع قصيرة الأجل ومعدلات تكلفة التمويل من عقود التمويل الإسلامي بصورة شهرية وأن معدلات تكلفة التمويل لا تخضع لتقلبات حالية في معدلات الربح. سياسة المجموعة هي التأكد من أن معظم التعرض لمخاطر معدلات الربح على السلف على أساس معدل ثابت أو طبقاً لمعدلات إتفاقيات إعادة الشراء لمصرف قطر المركزي ، إلا إذا إتضح للمجموعة أن معدلات التكلفة المتغيرة أفضل للمجموعة.

بالإضافة إلى ذلك ، فإن المجموعة لا تقوم بتحقيق أي موجودات أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ولم تقم المجموعة بالدخول في إتفاقيات أدوات مشتقة ، ولذلك فإن التغير في معدلات الربح للبنوك الإسلامية في تاريخ التقرير لا يؤثر سلباً على أرباح أو خسائر المجموعة.

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد كانت موقف معدل الربح بالنسبة للأدوات المالية التي تحمل أرباح كالتالي:

2013	2014	ودائع قصيرة الأجل
ريال قطري	ريال قطري	
<u>1.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	
<u>208.485.362</u>	<u>434.439.810</u>	تسهيلات بنكية إسلامية

الجدول التالي يعكس حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة للتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعد 25 نقطة أساس ، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية حقوق الملكية والربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة ، بناء على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في 31 ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة:

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر السيولة - تتمة

مخاطر معدلات الربح - تتمة

صافي التأثير على الربح
أو الخسارة
نقطة أساس 25+
ريال قطري

(1.036.100)

في 31 ديسمبر 2014

(518.713)

في 31 ديسمبر 2013

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

* قد ترتفع تكلفة تطوير المشروعات إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة الأطراف ذات العلاقة في تطوير مشروعاتها ، والتي توظف خبراء متخصصين في الجوانب المطلوبة في موقع المشروع من أجل خفض المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط وتستخدم خبراتها المتراكمة في المقاولات بغض تخفيف تكاليف التطوير بالمقارنة مع السوق.

* قد يصبح أحد المستأجرين الكبار متعرضاً مما ينتج عنه خسارة إيرادات إيجارية وإنخفاضاً في قيمة العقار المستأجر (انظر أيضاً مخاطر الإنتمان أدناه). من أجل تخفيض هذا الخطر تقوم المجموعة بمراجعة الموقف المالي لجميع المستأجرين الأساسيين المتوقعين وتتخذ قراراً حول مستوى الضمان المطلوب من خلال ودائع أو ضمانات.

* تعرض القيمة العادلة للمحفظة للمخاطر الأساسية المتعلقة بالسوق والمستأجر .

مخاطر أخرى

المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة هي المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. تتم مراقبة المخاطر التنظيمية من خلال مجموعة من السياسات والإجراءات . تتم إدارة المخاطر القانونية عن طريق الاستخدام الفعال للمستشارين القانونيين من داخل المجموعة وخارجها . تتم مراقبة مخاطر السمعة من خلال بحث الامور التي تعتبر أن لها آثار على سمعة المجموعة. مع اصدار توجيهات وسياسات عندما يتطلب الأمر .

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي المحافظة على قاعدة رأسمالية قوية لكي تحافظ على ثقة المستثمرين والدائنين ولاستمرارية تطور الأعمال مستقبلاً. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال ، والذي تعرفه المجموعة على أنه رأس المال والأرباح المدورة ويبلغ 1.255.486.656 ريال قطري في 31 ديسمبر 2014 (2013: 1.182.227.407 ريال قطري).

تقوم المجموعة بإدارة بنية رأسمالها وإدخال تعديلات عليها في ضوء التغيرات في الأحوال الاقتصادية وظروف أعمالها وتوقعات المساهمين. بغرض تعديل بنيتها الرأسمالية ، قد تقوم المجموعة بتعديل المدفوعات للمساهمين أو زيادة رأس المال. لم تدخل المجموعة تعديلات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 و 2013.

إن هدف المجموعة الأساسي عند إدارة رأس المال هو:

- المحافظة على مقدرة المجموعة على العمل على أساس مبدأ الإستقرار بالصورة التي تمكنا من تقديم أفضل العائدات للمساهمين وأيضاً المنافع للأطراف المعنية الأخرى.
- تقديم العائدات المناسبة للمساهمين عن طريق التسويير المناسب للمنتجات والخدمات المتماشية مع مستوى المخاطر و
- التزام المجموعة بشروط اتفاقيتها المالية مع البنوك الإسلامية وتحقيق تصنيف ائتماني قوي.

يعمل المجلس للحفاظ على الموازنة بين العائدات العالية الممكنة ومستويات التمويل العالية والمنافع والضمان اللذين يحققهما المركز الرأسمالي القوي للمجموعة.

الجدول التالي يوضح نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للمجموعة في تاريخ التقارير المالية كالتالي:

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	
356.715.902 (85.983.309)	541.714.086 (33.924.170)	إجمالي المطلوبات يخصم: نقد وأرصدة لدى البنوك الإسلامية
270.732.593	507.789.916	صافي الدين
1.209.865.787	1.300.068.950	إجمالي حقوق الملكية
%22	%38	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمية

إدارة رأس المال - تنمية

من ناحية أخرى ، فإن المجلس يراجع بصورة دورية نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للعقارات والتي يتم إحتسابها بالالتزامات القائمة مقسمة على تقييم المحفظة الاستثمارية العقارية. إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على مستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة السوقية.

يوضح الجدول التالي نسبة التسهيلات الإسلامية إلى القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير :

2013	2014	
ريال قطري	ريال قطري	تسهيلات بنكية إسلامية
208.485.362	434.439.810	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
762.574.081	762.514.001	معدل التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر
%27	%57	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية مقابل القيم الدفترية الموضحة ببيان المركز المالي الموحد كما يلي:

2013		2014		موجودات مالية ارصدة لدى البنوك الإسلامية ودائع قصيرة الأجل ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى موجودات مالية أخرى استثمارات وكالة
القيمة الدفترية العادلة ريال قطري	القيمة العادلة ريال قطري	القيمة الدفترية العادلة ريال قطري	القيمة العادلة ريال قطري	
85.963.359	85.963.359	33.904.220	33.904.220	ودائع قصيرة الأجل
18.109.159	18.109.159	30.254.884	30.254.884	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
496.787.772	496.787.772	871.202.127	871.202.127	موجودات مالية أخرى
<u>61.354.395</u>	<u>61.354.395</u>	<u>30.677.197</u>	<u>30.677.197</u>	استثمارات وكالة
<u>662.214.685</u>	<u>662.214.685</u>	<u>966.038.428</u>	<u>966.038.428</u>	
مطلوبيات مالية				
208.485.362	208.485.362	434.439.810	434.439.810	تسهيلات بنكية إسلامية
5.601.046	5.601.046	1.982.344	1.982.344	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
<u>90.987.902</u>	<u>90.987.902</u>	<u>52.143.649</u>	<u>52.143.649</u>	دائنون ومطلوبات أخرى
<u>305.074.310</u>	<u>305.074.310</u>	<u>488.565.803</u>	<u>488.565.803</u>	

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

ترجع القيمة العادلة

تستخدم المجموعة التدرج التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب تقنيات التقييم:

- ال المستوى 1 : الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق عاملة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ال المستوى 2 : تقنيات أخرى والتي تكون جميع بياناتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ، واضحة بصورة مباشرة أو غير مباشرة. و
- ال المستوى 3 : التقنيات التي تستخدم بيانات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية واضحة.

كما في 31 ديسمبر 2014 ، كان لدى المجموعة المالية التالية المسجلة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
أسعار متداولة				
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	في أسواق عاملة	المستوى 1	الاجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	31 ديسمبر 2014
762.514.001	-	-	762.514.001	موجودات مالية: استثمارات عقارية

قياس القيمة العادلة باستخدام				
أسعار متداولة				
بيانات هامة غير واضحة	بيانات هامة واضحة	في أسواق عاملة	المستوى 1	الاجمالي
ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	ريال قطري	31 ديسمبر 2013
762.574.081	-	-	762.574.081	موجودات مالية: استثمارات عقارية

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

ترجح القيمة العادلة - تتمة

تم تسجيل استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة بمبلغ 21.000.000 ريال قطري (31 ديسمبر 2013: 21.000.000 ريال قطري) بالتكلفة حيث لا يمكن قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 ، لم يتم عمل أي تحويل بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة ، ولم يتم عمل أي تحويل إلى أو من المستوى 3 لقياس القيمة العادلة.

26 الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية للمجموعة من الإدارة أن تتخذ تقديرات وافتراضات تؤثر على الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في البيانات المالية وبعض الإيضاحات حول المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير. ولكن يمكن أن يؤدي عدم التأكيد من هذه التقديرات والافتراضات إلى نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجود أو المطلوب للفترات المستقبلية.

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالفترات المستقبلية ، والمصادر الرئيسية للتقديرات المشكوك فيها في تاريخ بيان المركز المالي والتي لها مخاطر مؤثرة تسبب في تعديلات جوهرية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية تم توضيحها أدناه.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم التقدير بعد أن يؤخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والتآكل الطبيعي والقادم الفني أو التجاري. تقوم المجموعة سنويًا بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية، ويتم تعديل قسط الاستهلاك مستقبلًا في الحالات التي تعتقد فيها الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض القيمة لموجودات مالية المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع ، تقوم المجموعة في تاريخ بيان المركز المالي بتقدير ما إذا كان هنالك دليل موضوعي على انخفاض استثمار أو مجموعة استثمارات. في حالة الموجودات المالية مصنفة متاحة للبيع ، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض هام أو مستمر في القيمة العادلة للاستثمارات الأقل من تكلفتها. في حالة انخفاض قيمة أحد الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحويل مبلغ يمثل الفرق بين تكلفة الاستثمار وقيمتها العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الموحد ، من حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

26 الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تتمة

انخفاض قيمة استثمارات الوكالة

تدرج استثمارات الوكالة بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تقوم المجموعة ، في تاريخ كل تقرير ، بتقييم ما إذا كان هناك دليل مادي على انخفاض قيمة استثمارات الوكالة. في حالة انخفاض قيمة أحد الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحويل مبلغ يمثل الفرق بين تكلفة الاستثمار وقيمة العادلة الحالية ناقصاً أي خسارة انخفاض سبق تحقيقها في بيان الدخل الموحد ، من حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد.

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد ، بلغ إجمالي القيمة الدفترية لاستثمارات الوكالة مبلغ 61,354.395 ريال قطري (2013: 61,354.395 ريال قطري) ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ 30.677.198 ريال قطري (2013: لا شيء). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير للأرصدة التجارية المدينة الممكن تحصيلها عندما لا يكون من المحتمل تحصيل المبالغ بالكامل. يتم هذا التقدير للمبالغ المدينة الهامة على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ الفردية غير الهامة ولكنها استحقت السداد منذ فترة طويلة فيتم تقديرها بصورة جماعية ويحتسب لها مخصص بناء على طول الفترة الزمنية التي مضى على استحقاقها.

في تاريخ بيان المركز المالي الموحد ، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى مبلغ 31.283.270 ريال قطري (2013: 17.782.011 ريال قطري) ويبلغ مخصص إنخفاض القيمة مبلغ 31.267.356 ريال قطري (2013: 16.641.660 ريال قطري). وسوف يتم تحقيق أية فروقات بين المبالغ المحصلة فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

تقييم العقارات

تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال خبراء تقييم عقارات مستقلين. يستخدم خبير التقييم أساليب تقييم معترف بها منها حالة السوق والمنفعة التقديرية وطريقة التدفقات النقدية المتوقعة والرجوع لمعاملات حديثة لبيع عقارات لها خصائص مشابهة ونفس الموقع لعقارات المجموعة الاستثمارية.

شركة مزايا التطوير العقاري ش.م.ق

بيانات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

26 الافتراضات والتقديرات والقرارات المحاسبية الهامة - تتمة

تقييم العقارات - تتمة

في حالة القيام بالقييم المستقبلي خلال فترة مرحلية فإن الإدارة تقوم بتحديد تقييم نهاية السنة من خلال تطبيق معدل خصم مناسب على التقييم المرحلي بناءً على ظروف السوق والمنفعة المتوقعة والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. وعليه تعتقد الإدارة بأنه تقييم أكثر شفافية ودقة.

ترتيبات خدمة امتياز

قامت الإدارة بتقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان الشهري بموجب ترتيبات الانتشاء والتشغيل والتحويل المنفق عليها مع مؤسسة قطر (ايضاح 5) والتي تمثل القيمة العادلة لبند البناء في الاتفاقية وعليه تعود جميعها على ايرادات البناء وتم تحقيقها وفقاً للسياسات المحاسبية ذات الصلة للمجموعة.

تم تقدير القيمة الحالية لمبلغ الضمان باستخدام الحد الأدنى لمعدل الإيجار الشهري المضمون للمتر المربع وتطبيقه على المساحة التقديرية المؤجرة. استخدمت المجموعة معدل بنسبة 7.75% لخصم التدفقات النقدية المتوقعة بموجب ترتيبات امتياز الخدمات (ايضاح 5).

27 معلومات قطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات الاستثمار والتطوير العقاري. جغرافياً ، تعمل المجموعة داخل دولة قطر ودبي ، ولا تعتبر عمليات دبي قطاعاً مستقلاً.

28 أرقام المقارنة

أعيد تبويب أرقام معينة تتعلق بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 لكي تتماشى مع العرض للسنة الحالية ولتحسين جودة عرض المعلومات. ولكن لم يكن لإعادة التبويب هذا أي تأثير على الربح أو حقوق الملكية بالبيانات المالية السابقة.